

Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved Tirsdag den 13. februar 2024, kl. 17.00. Beboerhuset i Lov, Næstved

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne, Rolf Voetmann, Kim Nielsen, John Christiansen, Palle Østergaard

Afbud:

Christian Von Benzon, Erik Gemmer, Lene Stange

Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Morten Lundsteen, Lene Gertsen fra BYG.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat af sidste møde
3. Orientering fra:
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
- 3.1 Konstituering af næstformand
4. Godkendelse af anlægsbudget afd. 751-0, kollektiv råderet køkkener (bilag)
5. Godkendelse af anlægsbudget afd. 370-0, trapper, døre og vinduer (bilag)
6. Nybyggeri
 - a) Lov
 - b) Brøderup
 - c) Evt. nybyggeri i Fuglebjerg
 - d) Øvrige nybyggeri
7. Renoveringssagerne
 - a) 065-0 Præstøvej
 - b) 102-0 Manøvej
 - c) 185-0 Gelsted
Landsbyggefonden, redegørelse kapitaltilførsel (bilag). *Tilføjet 05.02.24*
Indstilling til tiltrædelse af redegørelse for afd. 185-0 Gelsted. *Tilføjet 05.02.24*
 - d) 191-0 Svendborgvej
 - e) 193-0 Mogenstrup
 - f) 195-0 Tappernøje
8. Genhusning i forbindelse med de kommende renoveringssager
9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Roy Stange
Referent: Michael Keis

Ad 2 Godkendelse af referat fra mødet 21. november 2023

Referat er udsendt uden bemærkninger og er underskrevet af formandskabet.

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Kort orientering, da det er et bestyrelsesmøde med fokus på byg**a) Formandskabet**

RS orienterede om at LJ, MK og RS har deltaget i dialogmøde med kommunen. RS oplyste at meget af mødet havde handlet om at kommunen havde behov for boliger til hjemløse. Vi nævnte et ønske om en boligsocial vicevært, kommunen vil overveje mulighederne.

RS orienterede om møde på Spiræavej, som var gået godt. Ligeledes havde RS været på besøg på Sneppevej, og der pt. er nogenlunde ro på omkring beboerudfordringer.

RS orienterede om at tidligere formand i Mogenstrup forsat gav udfordringer for den nye bestyrelse, der er truffet aftale med bestyrelsen om det videre forløb i sagen.

RS orienterede om ny bestyrelse i Skovparken.

Der var ros fra RS til byggeafdelingen for deres måde at håndtere renoveringssager på.

Kursus om hjemmesider blev drøftet. LJ aftaler nærmere med kommunikationsafdelingen.

JC spurgte ind til en garage i afdelingen. ML undersøger og giver besked til JC

RW har haft besøg af kommunikationsafdelingen vedr. en artikel om beboeraktivitet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

b) Regionskontoret**Personale**

Pr. 01.01.24 har vi ansat Michael Løyché og pr. 15.01.24 Morten Andersen som ny gårdmand i afd. 182-1, 728-0 og 728-1.

Feriefond

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til ferietilbud for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie.

Organisationsbestyrelserne er blevet bedt om at give Lejerbo i Valby en tilbagemelding inden 1. marts 2024, såfremt man ikke ønsker at beboere skal have mulighed for at deltage.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

3.1 Konstituering af næstformand

Bestyrelsen besluttede at Line Johansen fortsætter som næstformand

Ad 4 Godkendelse af anlægsbudget afd. 751-0, kollektiv råderet køkkener (bilag)

Anlægsbudget udsendt sammen med indkaldelsen, godkendelse af lejeregulering md. kr. 436 type 1 og 499 type 2 og finansiering.

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 5 Godkendelse af anlægsbudget afd. 370-0, trapper, døre og vinduer (bilag)

Anlæggbudget udsendt sammen med indkaldelsen, godkendelse af lejeregulering 3,26% og finansiering med realkreditlån kr. 4.811.000.

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 6 Nybyggeri**a) Lov**

I begyndelsen var vi helt overbeviste om, at dette ville være en meget let sag, som hurtigt ville kunne ekspederes. Men den kommunale sagsbehandling har drillet en del. Først tog det en del tid at få mobiliseret kræfter til at få talt om indholdet af den kommende lokalplan. Herefter medførte "mandskabsskifte" i den kommunale forvaltning, at der kom lidt nye øjne på sagen og man bad om at få udført en række støjmålinger for at belyse støjbelastningen fra naboen, som driver grusgrav med knusning af sten og beton.

Senest er der kommet et krav fra det lokale museum om at få udført flere arkæologiske undersøgelser, fordi der i området omkring den – forhåbentligt – fremtidige byggeplads er fundet fortidsminder.

Vi drøfter disse forhold – og prisen herfor – med grundejer, som for tiden er lidt svær at få fat i. Fra begyndelsen har Lejerbo Næstved vist sig fra en meget imødekommende side, og afholdt en del udgifter i forbindelse med forberedelse af lokalplanarbejdet ud fra en sikker forventning om, at projektet ville kunne realiseres. Men vi synes, at der nu er grund til at være lidt mere tilbageholdende. Næstved Kommune må, i forbindelse med deres tilladelse til at drive forretningen på nabogrunden, allerede have en viden om støjforhold og vi mener derfor, at der må tungtvejende grunde til at gennemføre nye målinger.

For så vidt angår betaling for supplerende undersøgelser mm. så gælder det jo, at undersøgelsernes gennemførelse jo alt andet lige bidrager til at øge værdien af grundstykket. Vi mener derfor, at betaling for yderligere undersøgelser skal drøftes med grundejer inden vi går videre.

Indstilling:

Til orientering, tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Brøderup

Siden meddelelsen fra borgmesteren om, at projektet "nok skulle nyde fremme", har vi ikke hørt noget videre fra Næstved Kommune. Ligesom for boligerne i Lov, har vi brugt en del kræfter og penge på indledende undersøgelser. Men der er ikke sket noget videre siden sidst.

Indstilling:

Til orientering.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) Evt. nybyggeri i Fuglebjerg

Vi har modtaget en henvendelse fra en grundejer omkring et grundstykke som er godt beliggende i Fuglebjerg, og i lokalplan udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Arealet er så stort at vi selv har mulighed for at udforme projektet f.eks. med fælleshus m.v.

Vi har tidligere sagt nej/udskudt et andet projektforslag i Fuglebjerg, beliggenheden på denne grund er dog bedre end tidligere projekt.

Med de mange lejemål der bygges pt. i Næstved, er det svært at vurdere udlejningssituationen omkring nybyggeri i Fuglebjerg.

Kortmateriale vedlagt.

Byggeri i Fuglebjerg blev drøftet i bestyrelsen. Det omtalte grundstykke har en attraktiv beliggenhed, vi er dog lidt usikre på udlejningspotentialet i Fuglebjerg i forhold til øvrige områder i kommunen.

Indstilling:

Vi foretager os ikke yderligere pt., eller der arbejdes videre på en aftale med grundsælger.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at man var positiv over for det pågældende grundstykke, men at det må vente et par år i forhold til de øvrige byggesager og ift. kommunes mulighed for at yde grundkapital til nye almene boliger

d) Øvrige nybyggeri

Byggeafdelingen ser på området ved Stenlængegård med henblik på at afgive tilbud på køb af grundstykke.

Der er indgået en betinget købsaftale på et jordstykke i Fensmark nær afd. 370-0.

Fortætning i Skovparken

På grund af travlhed og ferie har der kun været foretaget nogle foreløbige undersøgelser, men næste skridt i sagen vil være at afholde møde med afdelingsbestyrelsen og arkitekt for at belyse mulighederne.

Indstilling:

Tages til efterretning og beslutning om det videre forløb

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at der arbejdes videre med projekterne, og at det bevilliges et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 150.000 til projektarbejdet.

Ad 7 Renoveringssagerne**a) afd. 065-0 Præstøvej**

1 Siden sidste information	<p>Rådgiver er i gang med myndighedsprojektet, der beskriver projektet mere konkret og detaljeret med tegninger og tekst, hvori det er beskrevet, hvad der helt konkret skal søges byggetilladelse til.</p> <p>Rådgiver er færdig med myndighedsprojektet dog har rådgiver opdaget en fejl i byggetilladelsen, kommunen har rettet dette og givet byggetilladelsen.</p>
2 Arbejdets stade	<p>I oktober vil der blive foretaget undersøgelser af facader/ brytninger, for at se hvilke muligheder vi har for isolering af disse.</p> <p>Det ser ud til på tegningerne at facaderne ikke er hulmurede, så man kan ikke efterisolere ved at blæse granulat i. Det skal derfor undersøges, hvilken type isolering der kan anvendes.</p> <p>Rådgiver er i gang med projektering af udbudsprojekt. Undersøgelser har vist at etagedæk er tykkere end antaget – dette indarbejdes i projektet. Derudover skal der foretages terrænundersøgelser. Der manglede at få foretaget terrænundersøgelse, hvor der skal være elevatorårne. Rapporterne er fremsendt til rådgiverne, der indarbejder forholdene i projektet.</p> <p>Sidste byggeudvalgsmøde d. 24. januar 2024. Næste byggeudvalgsmøde indkaldes når der er behov.</p> <p>Byggeudvalgsmøder er ikke så hyppige under projektering af udbudsprojektet, da der er behov for at rådgiverne har "arbejdsro" til at projektere i detaljer på de beslutninger der er truffet.</p>
3 Økonomi	<p>Det overordnede budget er tilrettet, efter priserne er blevet indekseret og tilrettet til projektet, da der var punkter i helhedsplanen der er ordentligt defineret.</p> <p>Intet nyt</p>
4 Tidsplan	<p>Der har været mange udfordringer med adgang til tilgængelighedsboligerne, da landmåler mv. skulle ind, hvilket har forlænget tidsplanen med et par mdr. pga. den lange varselsperioder der er et lovkrav.</p> <p>Det forventes at have godkendt skema B 1. januar 2025.</p> <p>Udbudsprojekt forventer afleveret til kommentering medio marts 2024.</p> <p>Udbudsperiode: april 2024 - oktober 2024.</p> <p>Det forventes at have godkendt skema B 1. februar 2025.</p>
5 Risici	<p>Fundamenterne er en højrisiko, da udførelsen er udfordrende – der skal funderes ekstra ved blok 1 og 2.</p>

	<p>Gavle ved forskudte bygninger – Vi er i dialog med LBF om mulig løsning, evt. med fibercementplader, kan give tidsforlængelse.</p> <p>Rådgiver kender ikke de eksisterende etageplaner, da disse ikke eksisterer. Etagedæk er undersøgt og der skal nu omprojekteres.</p> <p>Isolering af brystninger – Brystninger bibeholdes som de er, efter besigtigelse, bliver de delvist isoleret indefra.</p> <p>Energikrise mv. medfører at prisudvikling kan stige. – Det kan vi først se ved skema B.</p>
--	---

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

b) afd. 102 Manøvej

1	Siden sidste information	<p><i>Samtidig er vi i gang med miljøscreeninger, geotekniske undersøgelser samt undersøgelser af gavle mv. på alle blokkene.</i></p> <p><i>Det er et krav fra LBF at der udføres destruktive undersøgelser for at undersøge hvilke muligheder, der er for efterisolering.</i></p> <p><i>Det er ligeledes et krav fra LBF, at det undersøges om murbindere er korrugerede, at der udføres træktest på gavlene for at undersøge om de kan holde til den nye efterisolering.</i></p> <p>Rådgiver har modtaget rapporten og arbejder videre med den i projekteringen.</p>
2	Arbejdets stade	<p><i>Boreprøver af altaner er varslet til 2. november 2023</i> <i>Dette har tidligere været varslet, men pga. dårlig adgang til boligerne, er vi blevet nødt til at varsle igen.</i> <i>Miljøscreeninger er varslet til 6. og 7. november 2023</i></p> <p><i>Det samlede projektforslag med fælleshuset og den øvrige renovering pågår.</i></p> <p>Rådgiver afleverer primo februar 2024 projektforslaget til kommentering hos BH og er gået i gang med at projektere myndighedsprojektet.</p> <p>Sidste byggeudvalgsmøde var d. 13. december 2023.</p> <p>Udarbejdelse af nyhedsbrev pågår og forventes omdelt i uge 7 2024.</p>
3	Økonomi	<p><i>Intet nyt</i></p> <p>Der er udfordringer med tegningsmaterialet, det kan resultere i ekstra omkostninger til udarbejdelse til dette.</p>

	<p>Rådgiver er i gang med at verificere konstruktioner og materialer ved destruktive undersøgelser der blev foretaget i november 2023.</p> <p>Derudover har der været opmålinger af boligerne for at kunne konstruere plantegninger, ligeledes i november 2023</p> <p>Når resultaterne af disse foreligger, vil rådgiverne have et overblik over bygningernes udformning og statiske egenskaber.</p>
4 Tidsplan	<p><i>Medio oktober fremsendes dispositionsforslaget på fælleshuset til myndighederne.</i></p> <p><i>Der har været afholdt møde med kommunen omkring fælleshuset. Deres kommentarer er ved at blive indarbejdet i projektet og det ser ud til at de eksisterende p-pladser er tilstrækkeligt.</i></p> <p><i>Det forventes at projekteringen af myndighedsprojektet opstartes januar 2024.</i></p> <p><i>Forventet godkendt skema B 1/6 2025 – byggestart 1/7 2025</i></p> <p>Intet nyt</p>
5 Risici	<p><i>Det er en stor udfordring, at der intet tegningsmateriale ligger på denne bebyggelse, dog har vi bedt COWI om at lede i deres tegningsarkiv, da de har bygget 2. salen.</i></p> <p><i>Det er COWI der har bygget 3. salen. COWI er ved at undersøge hos E&P om de har nogle tegninger arkiveret, herunder også tegninger på altanerne.</i></p> <p>Intet nyt</p>

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) 185-0 Gelsted

Landsbyggefonden, redegørelse kapitaltilførsel (bilag)
Indstilling til tiltrædelse af redegørelse for afd. 185-0 Gelsted.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved den 13. februar 2024

Indstilling til tiltrædelse af redegørelse for afd. 185-0 Gelsted

I forbindelse med helhedsplanen i afd. 185-0 Gelsted er det et krav fra Landsbyggefonden, at organisationen tiltræder den á 3. marts 2023 udsendte redegørelse.

I forhold til den tidligere godkendte finansiering af helhedsplanen ved skema B, er det løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/subsidiært driftslån LBF ændret fra 813 t.kr./år til 800 t.kr./år. Ændringen skyldes udelukkende, at LBF har ændret ydelsesprocenten. Desuden ændres de udamortiserede lån fra 160 t.kr./år til 230 t.kr./år.

Landsbyggefonden revurderer hvert andet år, om boligorganisationens dispositionsfond har råd til at yde tilskud. Hvis dette ikke er tilfældet, yder LBF et subsidiært driftslån.

Landsbyggefonden indstiller til at kapitaltilførsel på i alt 1.000 t.kr. anvendes til dækning af afdelingens underskud. Organisationen har godkendt deltagelsen i kapitaltilførsel med 200 t.kr. i forbindelse med godkendelse af skema A. Ifølge Jesper Hansen i Afdelingsøkonomi har afdelingen ikke underskud. Det anbefales derfor, at kapitaltilførslen fortsat anvendes som en del af finansieringen i helhedsplanen.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tiltræder redegørelsen fra Landsbyggefonden á 3. marts 2023, samt at kapitaltilførsel på 1.000 t.kr. benyttes til finansiering af helhedsplanen.

Tine Søndergaard
 Bygge- og Udviklingsafdelingen den 23. januar 2024.

Indstilling:
 Godkendes.

Beslutning:
 Godkendt.

1 Siden sidste information	<p><i>Der er afholdt byggeudvalgsmøde torsdag den 21. september 2023.</i></p> <p><i>Deltagere er rådgiver, Lejerbo Næstved og Gelsted, afdelingsbestyrelsesrepræsentanter og Organisationsudpeget</i></p> <p>Alle beboelse færdiggjort til 18.12.2024 Samlet aflevering 16.1.2024 Nogle udvendige arbejder, som maling og terræn, er udsat til forår 2024.</p>
2 Arbejdets stade	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Der indsamles beboermangellister i færdiggjorte etaper.</i> - <i>Det skal sikres at alle varslinger uddeles rettidigt.</i> <p><i>Helgesvej 105 A-C inkl. fælleshus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Aflevering 18.12.2023.</i> - <i>Belægningsarbejder kan færdiggøres efter nedtagning af stillads.</i>

Stenagergårdsvej 29 - 41

- Arbejdet pågår.
- Der er dog foretaget en beskrevet asbestsanering. Men der er ingen prøver på at det er rent. Prøver igangsat. Debat om fordeling af faktura pågår.

Stenagergårdsvej 43 - 55

- Arbejdet pågår.
- Stilladsoverdækning og nedrivningen er i fuld gang.
- Døre/vinduer er monteret på etappen.
- Der er dog foretaget en beskrevet asbestsanering. Men der er ingen prøver på at det er rent. Prøver igangsat.

-

Driftsbygning:

- Indregulering pågår.
- Overdækning bag driftsbygning udestår. Fundamenter er udført.

Bakkedraget 54 – 56

- Aflevering 18.12.2023.

Der pågår mangelgennemgang i færdiggjorte etaper. Vi er nu i sidste etape.

*Orientering om stade.**Generelt.*

- Der pågår mangelgennemgang i færdiggjorte arbejder.
- Beboermangellister gennemgås på byggemøder
- Der skal reetableres med fin muld til græs såning. Afventer forår.
- Malerarbejdet udvendigt Stenagergårdsvej etape 3 og 4. Afventer forår.

Helgesvej 105 A-C inkl. fælleshus

- Aflevering 16.01.2024.
- Belægningsarbejder færdiggjort.
- Skærvearbejder pågår.
- Påkørte lamper udskiftet til nye.
- Terrassearbejde udføres med punktfundamenter.

Driftsbygning:

- Endelig færdiggørelse af halvtag afventer bedre vejr.

Stenagergårdsvej 29 - 41

- Arbejdet færdigmeldt, fejl- og mangeludbedring pågår.

Stenagergårdsvej 43 - 55

- Arbejdet færdigmeldt, fejl- og mangeludbedring pågår.

Bakkedraget 54 – 56

- Aflevering 16.01.2024.

	<ul style="list-style-type: none"> - Gasmålere bestilt og driftsaftaler med EVIDA er indgået. - Indregulering af VVS 54-56 (afhængig af gasmålere). - Evida forlanger opgravning af dele af gas stikkene så vi kan indmåle dem direkte elektronisk på ledningen. <p>Toilet- og køkkenvogne. Alle vogne er fjernet, og beboere har adgang til eget bad og køkken.</p>
3 Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Der er blevet afholdt et økonomimøde med Hansen og Andersens ledelse, rådgiverne og Lejerbo mandag den 4. september i år. Alle aftalesedler blev gennemgået og dem, der stadig er uenighed om, blev lukket med en aftale om en samlet betaling på kr. 775.000, - (samlet krav var mere end 1.0 mio. kr.)</i> - <i>Den økonomiske oversigt viser et samlet merforbrug d.d. på kr. 247.138,13</i> - <i>Der er d.d. modtaget 101 aftalesedler på i alt kr. 4.377.952,88</i> - <i>Der er til dato betalt kr. 304.530,88 til indekseringer. Der forventes yderligere til betaling i forbindelse med resterende aconto betalinger.</i> - <i>Forventelig deling af faktura for kvalitetssikring af asbestsanering i resterende etaper.</i> - <i>Der er til dato betalt kr. 74.762,09 til faktura i forbindelse med genhusning.</i> - <i>Landsbyggefonden skal søges om tilskud til indekseringer og genhusning.</i> <p><i>Der er anmeldt råds-kader fra Helgesvej til forsikringen. Det er håbet, at der kan refunderes for kr. 124.637,50.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Afklaring på de sidste aftalesedler pågår. - Den økonomiske oversigt viser et samlet merforbrug d.d. på kr. 628.543,23, - - Der er d.d. modtaget 122 aftalesedler på i alt kr.4.821.847,98 inkl. variable ydelser. - Der er til dato betalt kr. 818.440,15 til indekseringer. Der forventes yderligere til betaling i forbindelse med resterende aconto betalinger. - Der er til dato betalt kr. 74.762,09 til faktura i forbindelse med genhusning. Dertil kommer huslejetab og timer til genhusningskonsulent. - Landsbyggefonden skal søges om tilskud til indekseringer og genhusning. - Der er anmeldt råds-kader fra Helgesvej til forsikringen. Det var håbet, at der kan refunderes for kr. 124.637,50. Vi fik kr. 25.000, -
4 Tidsplan	<p><i>Seneste tidsplan dateret 30.3.2023 med aflevering 18.12.2023 er stadig gældende med den bemærkning, at der sker en samlet aflevering. Udbedring af fejl og mangler samt afrigning dog efter nytår.</i></p> <p>Alle beboelser færdiggjort til 18.12.2024 Samlet aflevering 16.01.2024</p>

	Nogle udvendige arbejder, som maling og terræn, er udsat til forår 2024
5 Risici	<i>De fleste risici er set og imødegås.</i> De fleste risici er set og imødegås. Projekt tæt på færdiggjort.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) 191-0 Svendborgvej

1 Siden sidste information	<p><i>Der har været et skift af projektlederen fra vores rådgiver, hvor vi har fået Marianne Lindhardt på sagen, samtidig er der kommet en god dialog med LBF, efter rådgiver og jeg har udarbejdet en samlet dokumentoverdragelse til LBF.</i></p> <p><i>Sidste nyhedsbrev var juli 2023 – der udsendes nyt nyhedsbrev snarest når svaret fra LBF kendes angående altangangene kendes.</i></p> <p><i>Sidst byggeudvalgsmøde var 21. august – der indkaldes til nyt møde når svaret fra LBF angående altangangene kendes.</i></p> <p><i>Der har været afholdt Byggeudvalgsmøde den 26. jan 2024, hvor projektets indhold blev gennemgået efter de mange ændringer samt hvilken indflydelse til har/vil få på økonomien.</i></p>
2 Arbejdets stade	<p><i>Der skal udtages boreprøver af altangangene, efter ønske fra LBF. Dette forventes at være færdigt uge 41-43.</i></p> <p><u>På byggeudvalgsmødet blev det aftalt at:</u> Organisationsbestyrelsen skal give et årligt tilskud så huslejeniveau holdes på max. 1.110,- pr. m2 for 2. sals ombygning på blok 12 og 13 samt for tilgængelighedsboligerne i blok 12 og 13.</p> <p><i>Der arbejdes på at beregne hvad det årlige tilskud skal være for at ovenstående kan holdes. Så snart dette kendes orienteres byggeudvalget og organisationsbestyrelsen for videre beslutning.</i></p>
3 Økonomi	<p><i>De udfordringer vi har med altangangene, kan medføre at antal af tilgængelighedsboliger formentlig vil blive reduceret og det har indflydelse på sagen og økonomien. Men det er dette vi har dialog med LBF omkring.</i></p> <p><i>LBF har ikke bevilget mere økonomi, og med indeksering har 2. sals boliger samt tilgængelighedsboliger fået en huslejeforhøjelse, der overstiger de acceptable 1100,- pr. m2.</i></p>
4 Tidsplan	<p><i>Tidsplanen er forrykket, med nogle mdr. eftersom det har været en udfordring at få LBF i dialog, omkring vores udfordringer på projektet.</i></p> <p><i>Opdatering på tidsplan kommer så snart LBF har givet godkendelse på projektændringerne samt økonomien.</i></p> <p><i>Når ovenstående angående huslejestigningen er afstemt, indarbejder rådgiverne de valgte løsninger i projektforslaget.</i></p>
5 Risici	<p><i>Svalegangenes eksponeringsklasse er til indendørs brug, og kan derfor ikke udvides.</i></p> <p><i>Omdisponering af 2. sal, så afløb kommer til at ligge over underliggende faldstammer, hvorved vi kan undgå kværn.</i></p> <p>Intet nyt</p>

Nyt anlægsbudget og huslejberegning med udgangspunkt i sidste byggeudvalgsmøde er vedhæftet.

For at få en differentieret huslejberegning for de forskellige lejemål, således at de efterfølgende kan udlejes, vil det være nødvendigt med et årlige tilskud kr. 300.000.

Uddrag af anlægsbudget:

<u>Projektudgifter</u>	<u>Anslåede udgifter</u>	<u>Ansåede Ydelses %</u>	<u>Årlig Ydelses i kr.</u>
Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)	40.328.953	3,60	1.451.842
Ekstraordinære renoveringsarbejder (gruppe 2 arbejder)	10.000.000	6,00	600.000
Ekstraordinære renoveringsarbejder (gruppe 3 arbejder)	17.513.248	6,15	1.077.065
	<u>67.842.201</u>	<u>4,80</u>	<u>3.128.907</u>
 <u>Tilskud i henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse</u>			
<u>Driftsstøtte, egetbidrag mv.</u>			
Kapitaltilførselssag (150.000 i anpart)	-750.000	6,00	-45.000
Fællespuljetilskud (20.000 pr. lejemål)	-2.000.000	6,00	-120.000
Trækningsretstilskud eller lign.	-670.000	6,00	-40.200
Trækningsretstilskud eller lign.		6,00	-
	<u>-2.750.000</u>	<u>6,00</u>	<u>-205.200</u>
 Projektudgifter minus tilskud i alt			 <u>2.923.707</u>
 <u>Besparelser på driftsbudget i henhold til bevilling incl. andre forhold</u>			
Besparelse fritagelse pligtmæssige bidrag			-
Besparelse fritagelse indbetalinger dispositionsfond			-410.000
OB årligt tilskud			-300.000
Huslejestøtte/tilskud fra boligorganisationen /LBF supplerne driftslån			-1.365.000
Huslejenedsættelse			<u>848.707</u>
 <u>Lejekonsekvens</u>			
Nuværende leje pr. m2 - (1/7-2019-30/6-2020)			857,07
Huslejeforhøjelse årligt pr. m2			117,47
 Ny årsleje pr. m2 pr. år			 <u>974,54</u>
 Ny årsleje (stigning i %) - kr. pr. kvm			 <u>13,71</u>

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Godkendt husleje og med et årligt tilskud fra dispositionsfonden på kr. 300.000.

e) 193-0 Mogenstrup

1 Siden sidste information	<p>Rådgiver er i gang med udbudsprojektet. Der har været et skift af projektleder fra vores rådgiver.</p> <p>Projektet er sendt i udbud og der forventes at komme tilbud fra entreprenørerne 7. februar 2024.</p>
2 Arbejdets stade	<p>Udbudsprojekt forventes færdigt 17. november, hvor det sendes i prækvalifikation.</p> <p>Udbuddet pågår via Byggeweb og spørgsmål fra entreprenørerne besvares løbende.</p> <p>Indledende møder omkring genhusning har været afholdt med genhusningskonsulent og udlejningen.</p>
3 Økonomi	<p>Ifm. budgettet fra Projektforslaget, er der en budgetudvidelse på kr. 56% - 14.430.624 – denne overskridelse afventer vi med at tage en dialog med LBF omkring ved skema B</p> <p>Intet nyt</p>
4 Tidsplan	<p>Der er søgt om udsættelse af skema B hos kommunen til 1. marts 2024.</p> <p>Dvs. godkendelse 15/6 2024.</p> <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2024.02.07 – Tilbudsfrist • Medio februar – medio juni 2024– evaluering af indkommende tilbud, kontrakt og indsendelse af skema B til kommunal behandling. • Medio juni 2024 – forventet godkendelse af skema B hos kommunen og LBF • 2025.02.01 – Forventet Byggestart • 2025.12.01 – Forventet Aflevering (10 mdr.)
5 Risici	<p>Der er fundet asbestfibre i et bryggers i Mogenstrup Vænge 7C.</p> <p>Beboeren er orienteret, og genhusningsbolig er fundet ifm. saneringen/ rengøringen.</p> <p>Beboeren forventes genhuset uge 6 og indtil hendes bolig er rengjort.</p> <p>Der er sendt varslings ud til alle de andre i Mogenstrup Vænge, om at vi kommer på mandag og tager test i de andre boliger, for historisk støv.</p>

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

f) 195-0 Tappernøje

1 Siden sidste information	<i>Rådgiver er i gang med udbudsprojektet. Der har været et skift af projektleder fra vores rådgiver.</i> Projektet er sendt i udbud og der forventes at komme tilbud fra entreprenørerne 9. feb. 2024.
2 Arbejdets stade	<i>Udbudsprojekt forventes færdigt 17. november, hvor det sendes i prækvalifikation.</i> Udbuddet pågår via Byggeweb og spørgsmål fra entreprenørerne besvares løbende. Indledende møder omkring genhusning har været afholdt med genhusningskonsulent og udlejningen.
3 Økonomi	<i>Ifm. budgettet fra Projektforslaget, er der en budgetudvidelse på kr. 52% - 12.823.979 – denne overskridelse afventer vi med at tage en dialog med LBF omkring ved skema B</i> Intet nyt
4 Tidsplan	<i>Der er søgt om udsættelse af skema B hos kommunen til 1. marts 2024.</i> Tidsplan: <ul style="list-style-type: none"> • 2024.02.09 – Tilbudsfrist • Medio februar – ultimo september 2024 - evaluering af indkommende tilbud, kontrakt og indsendelse af skema B til kommunal behandling. • Primo oktober 2024 – forventet godkendelse af skema B hos kommunen og LBF • 2025.03.01 – Forventet Byggestart • 2026.02.01 – Forventet Aflevering (11 mdr.)
5 Risici	Intet nyt Intet nyt

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 8 Genhusning i forbindelse med de kommende renoveringssager

Bestyrelsen drøftede genhusning i de kommende byggesager. Det vil typisk ikke være noget der kun kan klares internt i afdelingen.

Bestyrelsen besluttede, at i det omfang der var behov for det i de enkelte renoveringssager, kom denne genhusning forud for den eksisterende venteliste, både eksternt og intern venteliste.

Der kan være tale om midlertidige genhusninger og i nogle tilfælde permanente lejemaal til de berørte beboere, hvor deres lejemaal ombygges til tilgængelighedsbolig.

Beslutning:

Intern genhusning forud for den eksisterende venteliste, både eksternt og intern venteliste, blev godkendt.

Ad 9 Eventuelt

Kommende bestyrelsesmøder

Forslag: tirsdag 09.04.24, kl. 17.00.

Afholdes hvis muligt i det nye fælleslokale i Gelsted.

LJ aftaler nærmere med afdelingsbestyrelsen og giver TJ i administrationen besked.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Line Johansen

Underskriver

Serienummer: edd41d7a-75dc-45c9-92fe-c0696805feb2

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-03-13 08:13:49 UTC



Roy Eluf Wulffsen Stange

Underskriver

Serienummer: be3de312-3155-48c5-b098-bcd3fb44006b

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-03-13 11:11:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**